

21-40 CRvT

CR 21/2725

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM

Te lage vraagprijs geadviseerd? Onduidelijke eigendomssituatie. Geen oordeel over courtage. Klacht tegen makelaar en het kantoor.

Een makelaar taxeert in opdracht van klager in 2017 een woning die in een onverdeeldheid is gevallen op € 445.000. Klager treedt behalve namens zichzelf op voor twee andere gerechtigden. Als deze vervolgens een jaar later besluiten dat de woning verkocht moet worden, adviseert de makelaar om het pand voor € 445.000 in de markt te zetten. Klager vindt dit veel te laag – hij stelt de vraagprijs op € 595.000, waarin de makelaar uiteindelijk meegaat onder het mom van men wel zal zien wat de markt doet. Klager had de makelaar kavelprijzen in de omgeving genoemd, maar de makelaar acht de wijk waarin deze kavels liggen niet vergelijkbaar met de wijk waarin de te verkopen woning staat. In november 2018 wordt een akte van verdeling ten aanzien van het pand opgemaakt met daarin een ontbindende clausule over toestemming van de hypotheekhouder. Als in januari 2019 een koopovereenkomst wordt gesloten voor € 565.000 pleegt de makelaar overleg met een notaris vanwege de onduidelijke eigendomssituatie. Deze adviseert om de boedelnotaris in te schakelen hetgeen gebeurt. Het verwijt van de te laag geadviseerde vraagprijs is niet terecht. De makelaar heeft uitvoerig gemotiveerd waarom hij tot zijn advisering kwam en de redenering is begrijpelijk. Dat de makelaar geen koopakte opstelde was gezien de onduidelijke eigendomssituatie verstandig. De makelaar heeft klager daarmee behoed voor mogelijke problemen. Een oordeel over courtage is aan de Geschillencommissie en niet aan de raad van toezicht. De raad van toezicht heeft ten onrechte klager niet-ontvankelijk verklaard met betrekking tot zijn klacht jegens het makelaarskantoor. De makelaar is verbonden aan het eveneens aangeklaagde kantoor en ook medewerkers van het kantoor hebben aan de zaak gewerkt.

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

- 1. J. VAN DER B.,**
- 2. M.E.P. VAN DER B.**
- 3. L.A. VAN O.-VAN DER B.,**
domicilie kiezende te K,
appellanten,

tegen

- 1. MAKELAARDIJ O.G. B.V. VAN W.,** NVM-lid,
- 2. K. J.,** aangesloten NVM-Makelaar,
beide kantoorhoudende te A,
beklaagden.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij per e-mail verzonden brief van 11 februari 2020 hebben klagers in eerste aanleg (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: klager) bij de klachtcoördinator van de NVM een klacht tegen beklaagden (hierna: gezamenlijk het Makelaarskantoor c.s. en afzonderlijk de Makelaar en het Makelaarskantoor) ingediend. Deze klacht is doorgestuurd aan de Raad van Toezicht NVM Noord (hierna: Raad van Toezicht). In de beslissing van 16 juli 2020, verzonden op 20 juli 2020, heeft de Raad van Toezicht op die klacht beslist.
- 1.2 Klager is bij e-mail van 3 augustus 2020 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. Het verschuldigde beroepsgeld is door klager voldaan. In zijn brief van 4 september 2020 heeft klager de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Het Makelaarskantoor c.s. heeft bij brief van 20 oktober 2020 verweer gevoerd.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft verder kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.5 Als gevolg van de door de Rijksoverheid opgelegde Covid-19 maatregelen is aanvankelijk de datumbepaling voor een mondelinge behandeling aangehouden. Vervolgens is aan partijen de mogelijkheid gegeven de zitting digitaal te houden, waarmee zij hebben ingestemd. De digitale zitting heeft op 20 april 2021 plaatsgevonden. Verschenen zijn:
 - J. van der B., in persoon en namens M.E.P. van der B. en L.A. van O.- van der B;
 - K. J., in persoon en namens het Makelaarskantoor.Tijdens de digitale mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunten nader toegelicht en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.

2. De feiten

Voor de beoordeling in hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 De Makelaar heeft in juni 2017 op verzoek van klager de woning aan het O-hof 35 te A (hierna: de woning) getaxeerd op € 445.000,--. In juridische zin betreft de woning een appartementsrecht en een opstalrecht met recht op uitsluitend gebruik van de kavel aan het O-hof 35 in A.
- 2.2 Klager heeft bij e-mail van 30 april 2018 aan de Makelaar geschreven dat overwogen wordt om de woning te verkopen. Klager heeft in de e-mail nog enige informatie over de woning opgenomen en gevraagd hem te informeren over de vraagprijs.
- 2.3 De Makelaar heeft bij e-mail van 1 mei 2018 geschreven:
“Ik adviseer de taxatiewaarde aan te houden als verkoopprijs en dat was € 445.000,-. De taxatie was gebaseerd op een woning die af zou zijn, maar aangezien de prijzen zijn gestegen kunnen we hiermee verder, ondanks dat de woning niet klaar is.”
- 2.4 Klager wilde een hogere vraagprijs van € 595.000,-- hanteren en heeft ter onderbouwing daarvan bij e-mail van 25 mei 2018 aan de Makelaar prijzen van een aantal vergelijkingsobjecten gestuurd.

De Makelaar heeft bij e-mail van 29 mei 2018 gereageerd:

“(…) Die prijzen zijn gerelateerd aan een villawijk, upstanding dus niet te vergelijken met [de wijk] O. Er ligt hier ook geen verplichting tot stadslandbouw en die wijk is op riolering aangesloten. O is een beetje vrijheid, blijheid en woningen kunnen sterk verschillen in uitvoering en dat beïnvloedt de prijzen. Buiten dat is het publiek anders ingesteld, meer ecologisch. (…) Laten we maar zien wat de markt er voor over heeft. Zal ik de Opdracht tot Dienstverlening naar u mailen met overige documentatie? (…)”

2.5 De Makelaar heeft bij e-mail van 29 mei 2018 aan klager gestuurd de ingevulde opdracht tot dienstverlening. De opdracht aan het Makelaarskantoor vermeldt:

“(…) De door het NVM-lid geadviseerde vraagprijs bedraagt: € 595.000,- kosten koper Door verkoper is de vraagprijs bepaald op: € 595.000,- kosten koper (…)”

2.6 Op 5 november 2018 is een akte van verdeling gepasseerd, in verband met het overlijden van de echtgenote van klager sub 1 op 8 november 2016. In de akte is een ontbindende voorwaarde opgenomen, waarin is bepaald dat Aegon uiterlijk op 5 februari 2019 haar toestemming moest geven. Als Aegon die toestemming dan niet zou geven, is de akte van verdeling ontbonden. De desbetreffende bepaling luidt:

“TOESTEMMING EN ONTBINDENDE VOORWAARDE

*Van de vereiste toestemming van (...) tot toedeling van voormelde Registergoederen belast met voormelde rechten van hypotheek blijkt uit een aan deze akte te hechten verklaring (**Bijlage**).*

Door Aegon is thans nog geen toestemming tot onderhavige verdeling verleend in afwachting van overeenstemming tussen partijen en Aegon over de voorwaarden waaronder Aegon toestemming zal verlenen.

*Alle in deze akte neergelegde rechtshandelingen zijn deswege verricht onder ontbindende voorwaarde dat Aegon, behoudens verlenging, uiterlijk op **vijf februari tweeduizend negentien** hetzij geen toestemming voor onderhavige verdeling heeft verleend, hetzij deze wel heeft verleend evenwel onder voorwaarden die naar het oordeel van één of meer partijen onoverkomelijk nadelig zijn.*

De ontbindende voorwaarde kan door één of meer van partijen en/of Aegon worden ingeroepen door middel van een schriftelijke verklaring aan (de andere) partij(e)n.”

2.7 Op of rond 5 januari 2019 is overeenstemming bereikt met een koper over de verkoop van de woning voor een verkoopprijs van € 565.000,- k.k. De Makelaar heeft vervolgens de op te stellen koopakte besproken met het notariskantoor “P notarissen” (hierna: het notariskantoor).

Het notariskantoor heeft bij e-mail van 23 januari 2019 aan de Makelaar geschreven:

“Ik heb me inmiddels een beetje ingelezen in het dossier. De huidige en voorlopige eigendomssituatie van dat huis is niet direct duidelijk. Dat komt omdat er een verdelingsakte is gemaakt, waarvan een uittreksel is ingeschreven, dus niet alles staat helemaal in het kadaster gepubliceerd, ofwel het (...) hoe en waarom is niet terug te lezen. Wat er o.a. wel in staat is onderstaand artikel, letterlijk overgenomen:

[de ontbindende voorwaarde]

Zoals je kunt lezen is de verdeling helemaal nog niet definitief. Er lijkt sprake van onenigheid te zijn tussen partijen omdat er staat dat Aegon (als hypotheekhouder) nog geen toestemming heeft gegeven tot de verdeling omdat partijen nog overeenstemming moeten bereiken! (...)

[Makelaar], mijn advies is niet het antwoord dat je wilt horen denk ik, maar dat is de datum van 5 februari afwachten zodat je weet of de verdeling definitief zal worden (dus zijn partijen het eens en geeft Aegon toestemming). Dan pas weten we wie er eigenaar is en van welk deel precies. In feite kan alles nog veranderen als er onenigheid is of blijft bestaan. Op dit moment zou ik feitelijk

niet goed weten hoe juridisch juist de koopakte in te steken, te veel onzekerheden en onduidelijkheden. (...)”

Bij e-mail van 25 januari 2019 heeft het notariskantoor daaraan onder meer nog toegevoegd:

“Een voorwaardelijke verdeling zoals deze komt, laat ik het zo formuleren, niet heel veel voor en dat geeft enige terughoudendheid en daarom was het advies, die [boedelnotaris] weet van de hoed en de rand, laat hij dan ook de koopakte maar maken. Met de huidige info kunnen wij geen goede koopakte maken waar we achter kunnen staan.”

- 2.8 De Makelaar heeft klager daarop bij e-mail van 29 januari 2019 bericht:
“Zoals al telefonisch aangegeven kan [het notariskantoor] op basis van het uittreksel akte boedelverdeling met vruchtgebruik, niet bepalen wie de eigenaren zijn. Derhalve kunnen zij niet een koopakte opmaken en dat geldt dan ook voor ons kantoor.”
- 2.9 Bij e-mail van 30 januari 2019 heeft klager aan de Makelaar laten weten dat hij de boedelnotaris zal vragen een onderhandse akte op te stellen en bij e-mail van 31 januari 2019 heeft klager aan de Makelaar gevraagd om alle relevante informatie aan de boedelnotaris te sturen.
- 2.10 Vervolgens heeft de boedelnotaris de koopakte opgesteld en is deze koopakte op 12 februari 2019 door klager en kopers ondertekend. In deze akte is de ontbindende voorwaarde met betrekking tot de toestemming van Aegon niet opgenomen. Ter toelichting heeft de boedelnotaris bij e-mail van 3 september 2020 verklaard:
*“Uit het desbetreffende dossier volgt dat op [de woning] in het geheel geen hypotheekrecht was gevestigd. In de door ons kantoor terzake opgestelde koopovereenkomst was dientengevolge geen ontbindende voorwaarde opgenomen met betrekking tot het niet door Aegon (...) verlenen van toestemming terzake.
De desbetreffende ontbindende voorwaarde in de onderliggende akte van verdeling zag alleen op uw woning [in K] waarop ten tijde van de verdeling een recht van hypotheek was gevestigd ten behoeve van Aegon (...).”*
- 2.11 Bij brief van 6 maart 2019 heeft Aegon klager bericht van hem de getekende akten Aansprakelijkheid voor een specifiek hypotheeknummer te hebben ontvangen. In de brief wordt akkoord gegeven voor de beschreven staat in de akte van verdeling van 5 november 2018.
- 2.12 Het Makelaarskantoor heeft op 31 mei 2019 aan klager de factuur voor de verschuldigde courtage gezonden. Op het gefactureerde bedrag is € 350,- in mindering gebracht doordat de koopakte niet door het Makelaarskantoor maar door de boedelnotaris is opgesteld en de boedelnotaris klager daarvoor heeft gefactureerd.
- 2.13 Tussen klager en de Makelaar is een geschil ontstaan met betrekking tot de in rekening gebrachte courtage. Klager heeft een deel van de courtage niet betaald, omdat volgens hem onjuist is geadviseerd over de vraagprijs en omdat de kosten voor het laten opstellen van de koopakte door de boedelnotaris voor rekening van de Makelaar moeten komen. Dit geschil is aan de Geschillencommissie ter beoordeling voorgelegd.

3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht

- 3.1 De klacht zoals die door de Raad van Toezicht is samengevat houdt in dat de Makelaar en het Makelaarskantoor:

1. onzorgvuldig hebben geadviseerd omtrent de verkoopprijs en in de opdracht tot dienstverlening de advisering onjuist hebben weergegeven;
2. geen koopakte hebben opgesteld;
3. een te hoge courtage in rekening hebben gebracht en onjuist hebben gehandeld in het incassotraject.

3.2 In de beslissing van 16 juli 2020 heeft de Raad van Toezicht de klachtonderdelen 1 en 2 voor zover gericht tegen de Makelaar ongegrond verklaard. Klager is voor deze twee onderdelen voor zover gericht tegen het Makelaarskantoor niet ontvankelijk verklaard. De Raad van Toezicht Noord heeft zich onbevoegd verklaard om kennis te nemen van klachtonderdeel 3.

4. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

toepasselijk tuchtreglement

4.1 De klacht is op 11 februari 2020 ingediend, zodat het per 1 oktober 2019 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: Reglement Tuchtrechtspraak), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 26 juni 2019, van toepassing is.

omvang beroep

4.2 Klager is het niet eens met de beslissing van de Raad van Toezicht op de klachtonderdelen 1 en 2. Volgens klager is hij ten aanzien van het Makelaarskantoor ten onrechte niet-ontvankelijk verklaard en zijn deze klachtonderdelen ten aanzien van de Makelaar ten onrechte ongegrond bevonden.

4.3 Tegen de beslissing op klachtonderdeel 3 is klager niet opgekomen, zodat dit onderdeel in hoger beroep niet ter discussie staat.

ontvankelijkheid ten opzichte van het Makelaarskantoor

4.4 Het Makelaarskantoor is als NVM-lid verantwoordelijk voor de handelingen van haar medewerkers, waaronder ook de makelaars.

4.5 De Makelaar behoort tot het Makelaarskantoor. De beroepsmatige handelingen van de Makelaar kunnen daarom worden toegerekend aan het Makelaarskantoor. Bovendien heeft de Makelaar gehandeld in het kader van de overeenkomst van opdracht die klager met het Makelaarskantoor is aangegaan. Tot slot is niet alleen de Makelaar maar zijn er ook andere medewerkers van het Makelaarskantoor bij de door klager verweten gedragingen betrokken geweest.

4.6 De Raad van Toezicht heeft daardoor voor de onderdelen 1 en 2 klager ten onrechte niet ontvankelijk verklaard voor zover die klachtonderdelen zich richten tegen het Makelaarskantoor. De Centrale Raad van Toezicht zal in zoverre de beslissing vernietigen en het handelen van het Makelaarskantoor c.s. voor deze twee klachtonderdelen beoordelen.

4.7 Volledigheidshalve voegt de Centrale Raad van Toezicht hieraan toe dat bij gegrond verklaring van een klacht een straf moet worden opgelegd. Voor het antwoord op de vraag welke straf moet worden opgelegd moet voor zowel de Makelaar als het Makelaarskantoor afzonderlijk worden

nagegaan wat hun betrokkenheid bij de gegrond verklaarde gedraging is en welke straf mede in dat licht voor hen afzonderlijk passend is. In de motivering van de straf moet dit onderscheid tot uitdrukking worden gebracht.

vraagprijs

4.8 Voor de beantwoording van de vraag of het Makelaarskantoor c.s. over de te verwachten verkoopprijs onzorgvuldig heeft geadviseerd en in de opdracht tot dienstverlening ten onrechte is opgenomen dat de Makelaar een verkoopprijs van € 595.000,- heeft geadviseerd stelt de Centrale Raad van Toezicht voorop regel 1 van de Erecode en de tuchtrechtelijke toetsingsmaatstaf die wordt gehanteerd bij de beoordeling van een door een makelaar uitgebrachte getaxeerde waarde.

4.9 Op grond van regel 1 van de Erecode zijn het Makelaarskantoor als NVM-lid en de Makelaar als Aangesloten NVM-Makelaar zich bewust van het belang van hun functie in het maatschappelijk verkeer. Zij oefenen deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streven naar kwaliteit in hun dienstverlening.

4.10 In het geval wordt geklaagd over een getaxeerde waarde heeft de tuchtrechter na te gaan of de makelaar bij het taxeren de zorgvuldigheid heeft betracht die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar mag worden verwacht. Op basis van deze maatstaf wordt de getaxeerde waarde door de tuchtrechter marginaal getoetst, zodat de getaxeerde waarde slechts tuchtrechtelijk verwijtbaar is indien een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen.

Indien een klager stelt dat een getaxeerde waarde onjuist is, is het aan hem om concrete feiten en omstandigheden te stellen waaruit kan worden afgeleid dat de door de makelaar getaxeerde waarde onjuist is. Hoe uitgebreider een makelaar zijn waarde in een taxatierapport of anderszins heeft onderbouwd of nadien toegelicht, hoe meer ook van een klager en door hem ingeschakelde deskundige(n) mag worden verwacht dat zij aangeven welke onjuiste uitgangspunten de makelaar volgens hen bij de waardebepaling heeft gehanteerd.

4.11 Voor het bepalen van de vraagprijs heeft de Makelaar tot uitgangspunt genomen haar taxatie in juni 2017 van € 445.000,-. Uit de stukken leidt de Centrale Raad van Toezicht af dat de woning niet is getaxeed in de staat waarin de woning zich toen bevond maar de te verwachten marktwaarde als de woning zou zijn afgebouwd. De toen door de Makelaar getaxeerde waarde is door klager niet betwist. Er zijn ook geen stukken overgelegd waaruit de Centrale Raad van Toezicht kan afleiden dat de Makelaar in juni 2017 in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde van € 445.000,- is kunnen komen.

Bijna een jaar later was de woning nog steeds niet afgebouwd. Op zichzelf brengt dit een lagere waarde met zich mee dan de waarde in afgebouwde staat. Desalniettemin heeft de Makelaar in het kader van een mogelijke opdracht tot verkoop van de woning geadviseerd als vraagprijs de getaxeerde waarde van juni 2017 te nemen, omdat de prijzen sindsdien zijn gestegen. Kennelijk is de Makelaar er toen van uitgegaan dat die waardestijging de lagere waarde van de nog niet volledig afgebouwde woning ten opzichte van de getaxeerde waarde van een afgebouwde woning compenseert. Op zichzelf heeft de Makelaar in redelijkheid dat standpunt kunnen innemen.

Klager was het met de door de Makelaar voorgestelde vraagprijs niet eens en heeft bij e-mail van 25 mei 2018 aan de makelaar prijzen van een aantal vergelijkingsobjecten gestuurd. De Makelaar heeft bij e-mail van 29 mei 2018 klager er op gewezen dat er tussen die vergelijkingsobjecten en de woning belangrijke verschillen bestaan. Zo liggen die vergelijkingsobjecten in een ander gebied met andere kenmerken dan O. De Makelaar heeft in redelijkheid dit standpunt kunnen innemen.

De Centrale Raad van Toezicht leidt uit de reactie van de Makelaar af, dat de Makelaar de door haar voorgestelde vraagprijs van € 445.000,- nog steeds als een reële inschatting van de te verwachte verkoopopbrengst beschouwde, maar dat er een aantal onzekere elementen waren die tot een (belangrijk) hogere verkoopwaarde zouden kunnen leiden. De woning lag in een destijds nieuw ontwikkeld gebied, O. Van dat specifieke gebied was nog niet, althans onvoldoende, duidelijk wat de nieuwgebouwde woningen op de markt zouden gaan doen. Ook was onduidelijk welke invloed de faciliteiten voor paarden bij de woning op de waarde zouden hebben. Onder deze omstandigheden was de Makelaar bereid aan de wens van klager tegemoet te komen en de door hem gewenste vraagprijs van € 595.000,- te hanteren.

Hoewel de door de Makelaar aanvankelijk voorgestelde vraagprijs van € 445.000,- ver aflight van de door klager gewenste vraagprijs (€ 595.000,-) en de uiteindelijke gerealiseerde verkoopopbrengst (€ 565.000,-) heeft de Makelaar vanwege de specifieke kenmerken van de woning en de wijk in redelijkheid tot de aanvankelijk geadviseerde vraagprijs kunnen komen en tevens mee kunnen gaan met de wens van klager de door hem verlangde vraagprijs te hanteren.

De Centrale Raad van Toezicht tekent hierbij aan dat mede in het licht van regel 2 van de Erecode het in het algemeen is aan te raden bij onzekerheden over een te verwachten verkoopopbrengst – zoals in dit geval – daarvan ook bij de advisering van de vraagprijs blijk te geven. Daarmee wordt de kwaliteit van de dienstverlening vergroot doordat het de mogelijkheid biedt over de onzekerheden over de vraagprijs en de te realiseren verkoopprijs met de opdrachtgever van gedachten te wisselen. Dan heeft een opdrachtgever reëlere verwachtingen over de verkoopopbrengsten die het object biedt. Het is bepaald niet onbegrijpelijk dat klager veronderstelt dat de verkoopopbrengst veel lager zou zijn uitgevallen als hij terstond het eerste, ongeclausuleerde advies van de Makelaar de vraagprijs van € 445.000,- te hanteren zou zijn opgevolgd.

- 4.12 Klager heeft er terecht op gewezen dat in de opdracht tot dienstverlening ten onrechte staat dat de Makelaar een vraagprijs van € 595.000,- heeft geadviseerd. Dat heeft de Makelaar niet gedaan. De Makelaar heeft aanvankelijk een vraagprijs van € 445.000,- geadviseerd en heeft daarna te kennen gegeven dat, gelet op de onzekerheden in de markt, voor deze woning in deze wijk een hogere verkoopopbrengst mogelijk was waardoor de Makelaar is meegegaan in de door klager verlangde vraagprijs van € 595.000,-.

Klager wist van de door de Makelaar geadviseerde vraagprijs en wist eveneens waarom de Makelaar bereid was de woning voor een hogere prijs te koop aan te bieden dan de prijs die zij aanvankelijk adviseerde. Daardoor was deze fout voor klager kenbaar.

De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat onder deze omstandigheden sprake is van een kennelijke verschrijving die voor klager kenbaar was, zodat deze kennelijke verschrijving niet tuchtrechtelijk laakbaar is.

- 4.13 Dit betekent dat klachtonderdeel 1 ongegrond is.

koopakte

- 4.14 Klager verwijt het Makelaarskantoor c.s. dat de Makelaar geen koopakte heeft opgesteld en klager heeft verwezen naar de boedelnotaris. Daardoor is hij met hogere kosten geconfronteerd dan de korting die het Makelaarskantoor c.s. op de in rekening gebrachte courtage heeft gegeven.

- 4.15 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat tot de door het Makelaarskantoor uit te voeren werkzaamheden in het kader van de met klager gesloten overeenkomst van opdracht behoorde het opstellen van een koopovereenkomst. Nadat met een koper overeenstemming was bereikt heeft de Makelaar zich over de koopovereenkomst gebogen. Vanwege de boedelverdeling in verband met

het overlijden van de echtgenote van klager was de eigendomssituatie onduidelijk. De Makelaar heeft zich vervolgens tot een notariskantoor gewend om haar over deze onduidelijke situatie te adviseren. Het notariskantoor heeft de Makelaar op 23 en 25 januari 2019 bericht dat de eigendomssituatie onduidelijk is, gelet op de ontbindende voorwaarde het raadzaam is eerst de datum van 5 februari 2019 af te wachten en geadviseerd de boedelnotaris de koopakte te laten opstellen omdat de boedelnotaris van de situatie op de hoogte is.

Bij deze omstandigheden weegt de Centrale Raad van Toezicht mee dat het Makelaarskantoor niet alleen rekening heeft te houden met het (financiële) belang van klager maar op grond van regel 1 van de Erecode ook met de gerechtvaardigde belangen van derden, zoals de koper en Aegon.

Anders dan klager kennelijk veronderstelt was uit de voor het Makelaarskantoor kenbare clausule in de akte van verdeling niet duidelijk dat de toestemming van Aegon geen betrekking had op de woning, zoals de boedelnotaris heeft verklaard. In de voor het Makelaarskantoor kenbare tekst staat dat als Aegon geen toestemming geeft de gehele boedelverdeling, waartoe ook de woning behoort, wordt ontbonden.

- 4.16 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat het Makelaarskantoor c.s. gelet op de betrokken belangen van zowel klager als kopers en derden op juiste wijze heeft gehandeld door na ingewonnen advies van het notariskantoor klager te adviseren de koopakte door de boedelnotaris te laten opstellen en door geen medewerking te verlenen aan een andere constructie, waaronder een door klager op te stellen koopovereenkomst.
- 4.17 De Centrale Raad van Toezicht tekent hierbij aan dat de gecompliceerde situatie voor het opstellen van een koopovereenkomst ook al bij aanvang van de overeenkomst van opdracht voor het Makelaarskantoor kenbaar moet zijn geweest. In het algemeen is het aan te bevelen al in een vroeg stadium hierover duidelijkheid te verkrijgen, althans afspraken met de opdrachtgever te maken teneinde te voorkomen dat na een bereikte overeenstemming met kopers complicaties met mogelijke tijdvertraging voor het opstellen van de koopovereenkomst optreden.
- 4.18 De vraag of de gegeven korting op de courtage in de omstandigheden van het geval toereikend is, ligt in hoger beroep niet ter beoordeling voor.
- 4.19 Dit betekent dat klachtonderdeel 2 terecht door de Raad van Toezicht ongegrond is verklaard.

5 Slotsom

- 5.1 De Raad van Toezicht heeft klager ten onrechte niet ontvankelijk verklaard in zijn klachtonderdelen 1 en 2 tegen het Makelaarskantoor.
- 5.2 De klachtonderdelen 1 en 2 zijn ongegrond.
- 5.3 Uit doelmatigheidsoverwegingen zal de Centrale Raad van Toezicht de beslissing van de Raad van Toezicht voor de klachtonderdelen 1 en 2 vernietigen, deze klachtonderdelen ongegrond verklaren en klachtonderdeel 3 bekrachtigen.

6 Beslissing in hoger beroep

Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van

Toezicht tot de volgende uitspraak:

6.1 vernietigt de beslissing van de Raad van Toezicht Noord van 16 juli 2020 voor zover het betreft de klachtonderdelen 1 en 2,

en opnieuw rechtdoende:

6.2 verklaart de klachtonderdelen 1 en 2 tegen zowel de Makelaar als het Makelaarskantoor ongegrond.

6.3 bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht Noord ten aanzien van klachtonderdeel 3.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, mr. J.A. van den Berg, F.J. van der Sluis, J.L. Sträter, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 2 juli 2021.

mr. D.H. de Witte
voorzitter

mr. C.C. Horrevorts
secretaris